



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно- планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@proekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Заказчик: Куричева Елена Владимировна
Дмитренко Ольга Дмитриевна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии жилого дома
статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки)
по адресу: Ростовская обл.,
г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

31/2024-AP

2024



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно- планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@proekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии жилого дома
статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки)
по адресу: Ростовская обл.,
г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Директор ООО "Архитектурно-
планировочное бюро" города Батайска

_____ А. М. Шепелев

Начальник ОП

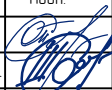

_____ О. П. Семеренко

Заказчик


_____ Е.В. Куричева

_____ О.И. Дмитренко

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.024
Архитектор	Шалтуянова С.С.				04.024

Список исполнителей		

Стадия	Лист	Листов
П	1	32
 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

31/2024-AP

Список исполнителей:

Начальник ОП

О.П. Семеренко
(общее руководство работами,
анализ результатов обследования).

Архитектор


С.С. Шалтуянова
натуральное обследование
конструкций, фиксация дефектов и
повреждений, камеральная обработка
результатов обследования).

Выводы, представленные в настоящем отчете, соответствуют состоянию объекта на
момент обследования – март 2024 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.024
Архитектор	Шалтуянова С.С.				04.024

Содержание		

Стадия	Лист	Листов
П	2	
 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки) по адресу: Ростовская обл.,
г. Батайск, ул. Первомайское кольца, 103

Содержание

1.	Введение	3
2.	Цель работы	4
3.	Программа работы	4
4.	Этапы проведения работ	5
5.	Общая характеристика земельного участка	6
6.	Общая характеристика объекта	6
7.	Техническое описание объекта и его основных элементов	7
8.	Категории технического состояния конструкций здания	8
9.	Результаты обследования	9
10.	Выводы	10
11.	Рекомендации	11
12.	Заключение	12
13.	Ситуационный план	13
14.	Фрагмент плана кадастрового квартала	14
15.	Фрагмент карты градостроительного зонирования	15
	Статья 27 Градостроительный регламент зоны Ж2	16-27
16.	План первого этажа	28
17.	План нп лтм. 0.000	29
18.	Схема планировочной организации земельного участка	30
19.	Фотофиксация	31-32

1. Введение.

Проведено обследование трехэтажного жилого дома расположенного, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103, на предмет соответствия жилого дома статусу блокированного жилого дома (жилые помещения-жилые блоки).

- 1.1. Обследование выполнялось архитектором проектного отдела ООО "Архитектурно-планировочного бюро" города Батайска, в соответствии с ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".
- 1.2. Обследуемый объект расположен в квартале сложившейся жилой застройки, в северной части города Батайск.
- 1.3. Жилой дом фактически разделен на две жилых секции, в каждой из которых проживает отдельная семья. Каждая секция имеет свой отдельный вход с придомовой территории. Общий земельный участок разделен ограждениями (заборами) на два участка, с отдельными входами со стороны улицы.
- 1.4. Проведение обследования обусловлено необходимостью признания жилого дома -блокированным жилым домом.
- 1.5. Климатические условия:
 - климатический район - III В
 - отопительный период - 175 суток, с 15.10 до 15.04
 - расчетная зимняя температура наружного воздуха - 22 С
 - расчетный вес снегового покрова по II району по СНиП 2.01.07-85* - 140 кг/м²
 - скоростной напор ветра для III района по СНиП 2.01.07-85* - 38 кгс/м²
 - тип местности - В.
 - глубина промерзания - 0.9 м

2. Цель работы.

- 2.1. Определение технического состояния конструкций обследуемого строения, его прочности и надежности.
- 2.2. Определение геометрических параметров объекта и его отдельных конструкций путем натурных обмеров.
- 2.3. Определение всех характеристик (конструктивных и объемно-планировочных), соответствующих статусу блокированного жилого дома.
- 2.4. Выдача заключения о возможности (невозможности) признания жилого дома определению блокированного жилого дома (жилые помещения -жилыми блоками).

3. Программа работы.

- 3.1. Анализ имеющейся технической документации.
- 3.2. Визуальное обследование основных несущих строительных конструкций:
 - осмотр строения;
 - обмерные работы;
 - определение характеристик и состояния конструкций и объемно-планировочные решения жилого дома;
- 3.3. Выборочная фотофиксация фасадов обследуемого объекта.
- 3.4. Составление заключения с выводами и рекомендациями на момент проведения обследования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	04.024
31/2024-AP		Лист
		3

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	04.024
31/2024-AP		Лист
		4

4. Этапы проведения работ.

- 4.1. Визуальное обследование строительных конструкций всех помещений жилого дома, проводилось в соответствии с ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".
- 4.2. Подготовительные работы:
- осмотр строения, ознакомление с технической документацией предоставленной заказчиком;
 - технический паспорт на жилой дом, выданный МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 27.02.2023
 - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилой дом) от 03.11.2023;
 - Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок от 07.11.2023;
 - Топографическая съемка, выдана ИП Рыбин Н.А. в ноябре 2023 г.
 - составление программы работ.
- 4.3. Обследование конструкций объекта:
- проведение мероприятий по определению параметров, характеризующих эксплуатационное состояние;
 - установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций объекта, для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима эксплуатации;
 - обмер необходимых геометрических параметров строения;
 - определение работоспособности объекта обследования;
 - составление заключения с выводами по результатам обследования;
 - разработка рекомендаций.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	04.024
31/2024-AP		Лист
		5

5. Общая характеристика земельного участка.

- 5.1. Земельный участок, на котором расположен обследуемый жилой дом, находится в северной части города Батайска, в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
- Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
- 5.2 Кадастровый номер земельного участка – 61:46:0010803:188.
- 5.3 Площадь земельного участка 492.00 кв. м.
- 5.4 Вид разрешенного использования – Для эксплуатации жилого дома
- 5.5 Земельный участок принадлежит на праве собственности:
- Куричева Елена Владимировна

6. Общая характеристика объекта.

- 6.1. Обследуемый объект капитального строительства (жилой дом литер Ж), представляет собой одноэтажное, прямоугольное в плане здание.
- Габаритные размеры – 8.00 м x 24.99 м
- Общая площадь здания– 170.80 м²
- Жилая площадь – 87.00 м²
- Площадь застройки – 199.90 м²
- Строительный объем – 610.00 м³
- Год завершения строительства – 2023 г.
- 6.2. Кадастровый номер жилого дома – 61:46:0010803:2916

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
Подп.	Дата	04.024
31/2024-AP		Лист
		6

6.3. Жилой дом, по факту использования, разделен на две отдельных жилых секции (блока), в соответствии с СП 55.13330.2016:

- каждый блок фактически предназначен для проживания одной семьи;
- каждый блок имеет общую стену, без проемов с соседним блоком;
- каждый блок, не имеет общих входов, технических помещений;
- каждый блок имеет отдельный вход с дворовой территории, разделенной между собой;
- каждый блок имеет индивидуальные системы отопления, водоснабжения, вентиляции и подключения к внешним инженерным сетям.

6.4. Жилой дом принадлежит на праве собственности:

- Дмитренко Ольга Дмитриевна (жилой блок № 1)
- Куричевой Елене Владимировне (жилой блок № 2)

7. Техническое описание объекта и его основных элементов.

7.1. Одноэтажный жилой дом

При визуальном обследовании объекта индивидуального жилищного строительства, и на основании представленных заказчиком документов, определены следующие конструктивные характеристики объекта:

Фундаменты – бетонные блоки (по данным технического паспорта, выданного МУП “Бюро технической инвентаризации” города Батайска от 27.02.2023.

Наружные стены – газоблок (предполагается оштукатуривание наружных стен или облицовка сайдингом)

Перекрытие – деревянные балки.

Крыша – двухскатная, по деревянной обрешетке из обрезной доски и деревянным стропилам из бруса с утеплителем;

Покрытие – металлочерепица.

Полы – по бетонному основанию, покрытие– ламинат, керамическая плитка;

Заполнение оконных проемов – металлопластиковые оконные блоки;

Заполнение дверных проемов – деревянные дверные блоки.

Внутренняя отделка – обои и керамическая плитка, в зависимости от назначения помещения.

Инва. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31/2024-AP	Лист 7	

8. Категории технического состояния конструкций здания.

Таблица 1

Категория технического состояния	Характеристика технического состояния
I – нормативное состояние	Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.
II – работоспособное состояние	Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и оснований с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.
III – ограниченно-работоспособное состояние	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).
IV – аварийное состояние	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Инва. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31/2024-AP	Лист 8	

9. Результаты обследования.

9.1. Строительных конструкций трехэтажного жилого дома

Фундаменты – аварийных повреждений в цокольной части фундаментов, ведущих к неработоспособному состоянию основных несущих конструкций не обнаружено;
Наружные ограждающие конструкции – деформаций нет, состояние работоспособное*.
Перекрытие – деформаций нет, состояние работоспособное*.
Полы – деформаций нет, состояние работоспособное*.
Окна – деформаций и повреждений нет, состояние работоспособное*.
Двери – деформаций нет, состояние работоспособное*.

Детальное обследование скрытых конструкций (фундаментов и крыши) не возможно выполнить по причине отсутствия доступа к ним.
Техническое состояние одноэтажного жилого дома лит Ж, на момент обследования – работоспособное состояние.
Примечание: * – смотри таблицу 1.

9.2 Организованный водосток с поверхности кровли выполнен, установлены водоотводные трубы и желоба.

9.3 Благоустройство земельного участка в процессе выполнения.
– По периметру строений выполнена отмостка .

9.4 Инженерное обеспечение:

- Электроснабжение – от городских сетей. Каждый автономный жилой блок имеет свою электропроводку и индивидуальные электрические счетчики.
- Газоснабжение – от городских сетей. Каждый автономный жилой блок имеет врезку и индивидуальный прибор учета.
- Отопление – Каждый автономный жилой блок имеет индивидуальное водяное отопление от газового котла.
- Водоснабжение – от городских сетей (жилой блок №1), жилой блок “2–скважина для технических нужд, питьевая вода – привозная дуплированная. Жилой блок № 1 имеет свое подключение и индивидуальный водяной счетчик.
- Канализация – автономная – отдельная выгребная яма для каждого автономного жилого блока.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31/2024–AP		04.024		

10. Выводы.

10.1. Одноэтажный жилой дом, расположенный по адресу : Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103, на момент визуального обследования находятся в работоспособном состоянии.

10.2 Одноэтажный жилой дом, по основным требованиям к определению его как блокированный жилой дом, в своем эксплуатационном и планировочном решении возможно отнести к жилому дому блокированной застройки, состоящему из двух автономных жилых блоков.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31/2024–AP		04.024		

11. Рекомендации.

- 11.1. Для выполнения требований СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 п. 7.2 Дома блокированной застройки следует разделять глухими противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже К1. Противопожарные стены 1-го типа, разделяющие блокированную застройку на пожарные отсеки, должны возвышаться над кровлей и выступать за наружную облицовку стен не менее чем на 15 см., а при применении в покрытии, за исключением кровли, материалов группы горючести Г3 и Г4 – возвышаться над кровлей не менее чем на 60 см. и выступать за наружную поверхность стены не менее чем на 30 см.
- 11.2. По периметру всех строений выполнить отмостку из водонепроницаемых материалов, с уклоном от цоколя зданий.
- 11.3. Необходимо вести постоянный контроль над состоянием всех конструкций, не допуская их разрушения. В случае возникновения каких-либо деформаций, разрушений конструкций устранять их, своевременно выполняя требуемые ремонтные работы. Не допускать неудовлетворительного, аварийного состояния строительных конструкций.
- 11.4. В зимний период не допускать скопления снеговой массы на кровле, во избежание увеличения нагрузки на существующие конструкции строений.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31/2024-AP				
				04.024					

12. Заключение.

Основные несущие конструкции одноэтажного жилого дома на момент обследования, находятся в работоспособном состоянии, и не создают угрозу жизни и здоровью граждан. Не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Одноэтажный жилой дом (кадастровый номер жилого дома – 61:46:0010803:2916) , расположенный на земельном участке площадью 492.00 кв.м., с кадастровым номером 61:46:0010803:188, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103, можно считать блокированным жилым домом, жилые помещения – жилыми блоками, после выполнения вышеперечисленных рекомендаций.

Технико-экономические показатели жилого дома блокированной застройки, согласно технического паспорта на жилой дом , выданного МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 27.02.2023:

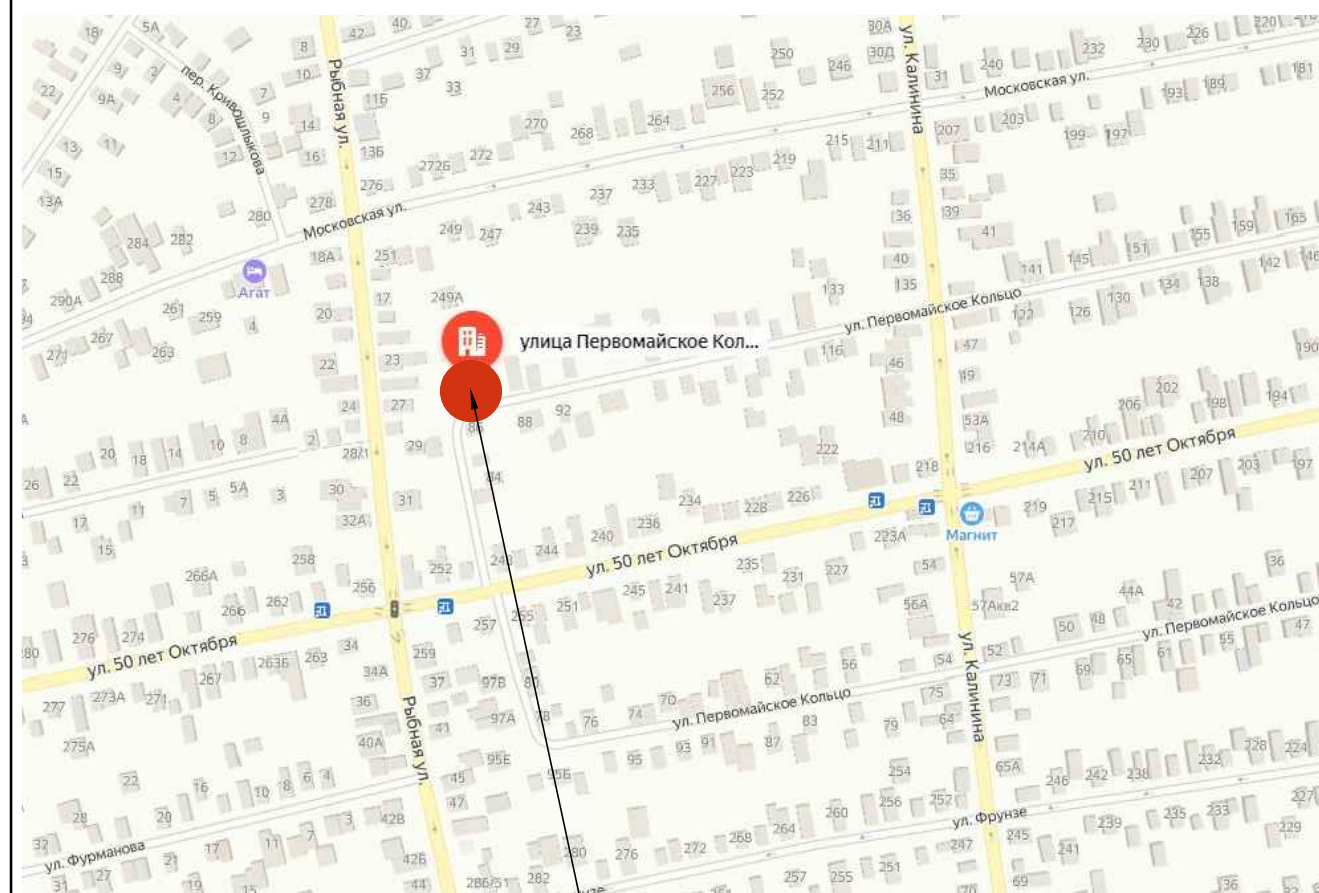
Общая площадь блокированного жилого дома –170.80 м2;
Жилая площадь помещений блокированного жилого дома – 87.00 м2.

Жилой блок №1
общая площадь помещений – 55.70 м2;
жилая площадь – 33.00 м2.

Жилой блок №2
общая площадь помещений – 115.10 м2;
жилая площадь – 54.00 м2.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									12
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31/2024-AP				
				04.024					

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Первомайское кольцо, 103

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол. лч.	Лист
Подп.	Дата	
	04.024	
31/2024-AP		
		13

Формат А4

Фразмент плана кадастрового квартала
(Источник – rkk.rosreestr.ru)



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл, г. Батайск,
ул. Первомайское кольцо, 103

Кадастровый номер – 61:46:0010803:188

Площадь земельного участка – 492.00 кв. м


Инф. № подл.	Кадастровый номер – 61:46:0010803:188					31/2024-AP	Лист 14
	Площадь земельного участка – 492.00 кв. м						
Подпись и дата							
Взаминв. №							

Формат А4

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №



Зона Ж2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.


					04.024
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

31/2024-AP

Лист
15

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стояков гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;	Не установлены

					04.024
Изм.	Колуч.	Лист	Подп.	Дата	

31/2024-AP

Лист
16

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист

	размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	
3.2.2 Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Не установлены
3.2.4 Общежития	размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища,	Не установлены

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				04.024

31/2024-AP

Лист
17

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист

	общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гидрогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного, космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых	Не установлены

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				04.024

31/2024-AP

Лист
18

	существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 12.0.1 - 12.0.2</u>	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов <u>велотранспортной</u> и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
Условно разрешённые виды использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1 Малозэтажная многоквартирная	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4	Спортивные и детские площадки, площадки для

31/2024-AP

жилая застройка	этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	отдыха;
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве смежных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены

31/2024-AP

3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.8 Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального	Гаражи и (или)

	строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9.1.3 Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1 Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены

5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1	1000 кв.м.*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		2.3	200 кв.м. для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер	2.1	4***

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)**** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных	2.1	6,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	построек, м.		
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.1.1, 2.3,	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений)	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7	70,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0
		4.4	30,0
		4.1, 4.7	40,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		

31/2024-AP

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности и землями государственной собственности, на которые не разграничена минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

*** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории

31/2024-AP

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности и землями государственной собственности на которые не разграничена минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

*** При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	04.024	31/2024-AP	26

общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

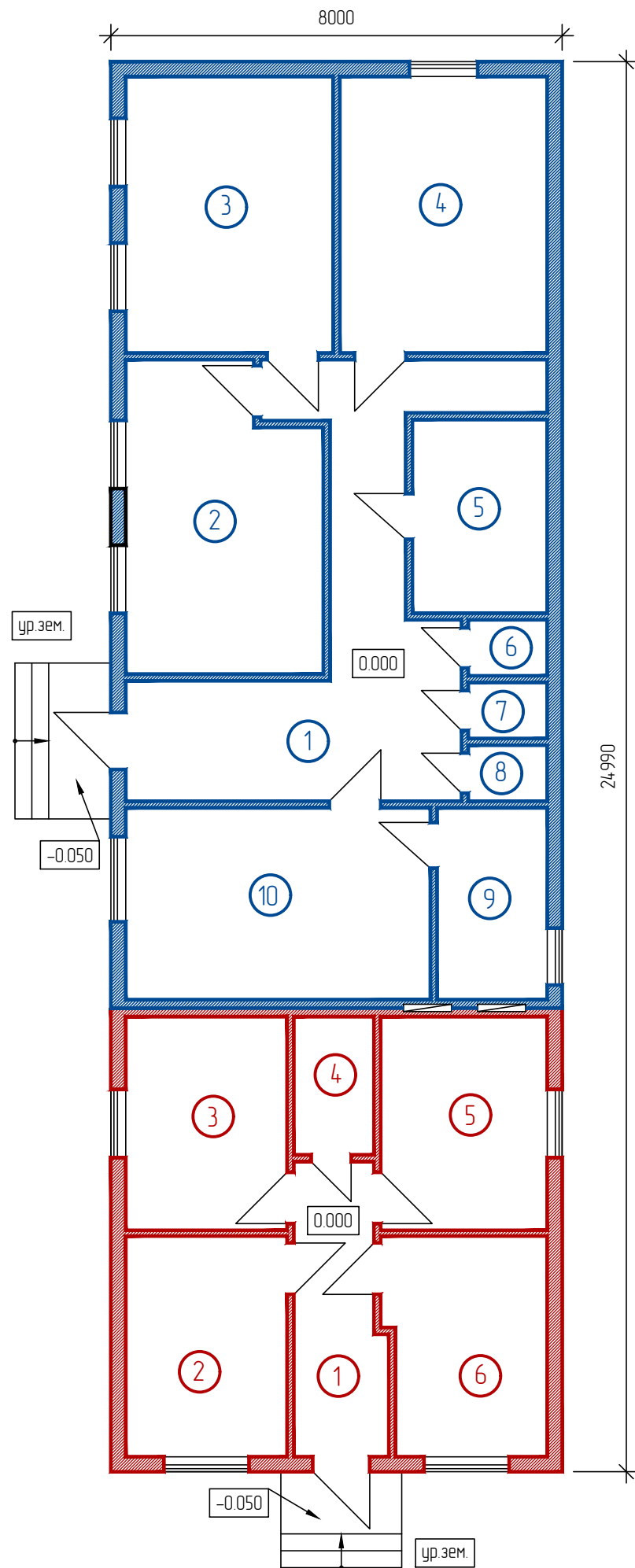
(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

5. – исключен Решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

6. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	04.024	31/2024-AP	27

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №






Позтажний план первого этажа

Условные обозначения:

- Жилой блок №1
- Жилой блок №2

Экспликация помещений первого этажа

Номер помеще-ния	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1	2	3
1	Коридор	8.00
2	Жилая комната	11.20
3	Жилая комната	18.00
4	Санузел	3.40
5	Кухня	11.30
6	Жилая комната	10.90
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №1		55.70
1	Холл	24.50
2	Жилая комната	18.10
3	Жилая комната	17.90
4	Жилая комната	2.50
5	Санузел	7.30
6	Санузел	1.40
7	Санузел	1.40
8	Санузел	1.40
9	Топочная	6.60
10	Кухня-столовая	18.50
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2		115.10

						31/2024-AP			
						Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома (жилые помещения-жилые блоки) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.024		ПП	28	
Архитектор		Шалтуянова С.С.			04.024	Позтажный план первого этажа		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

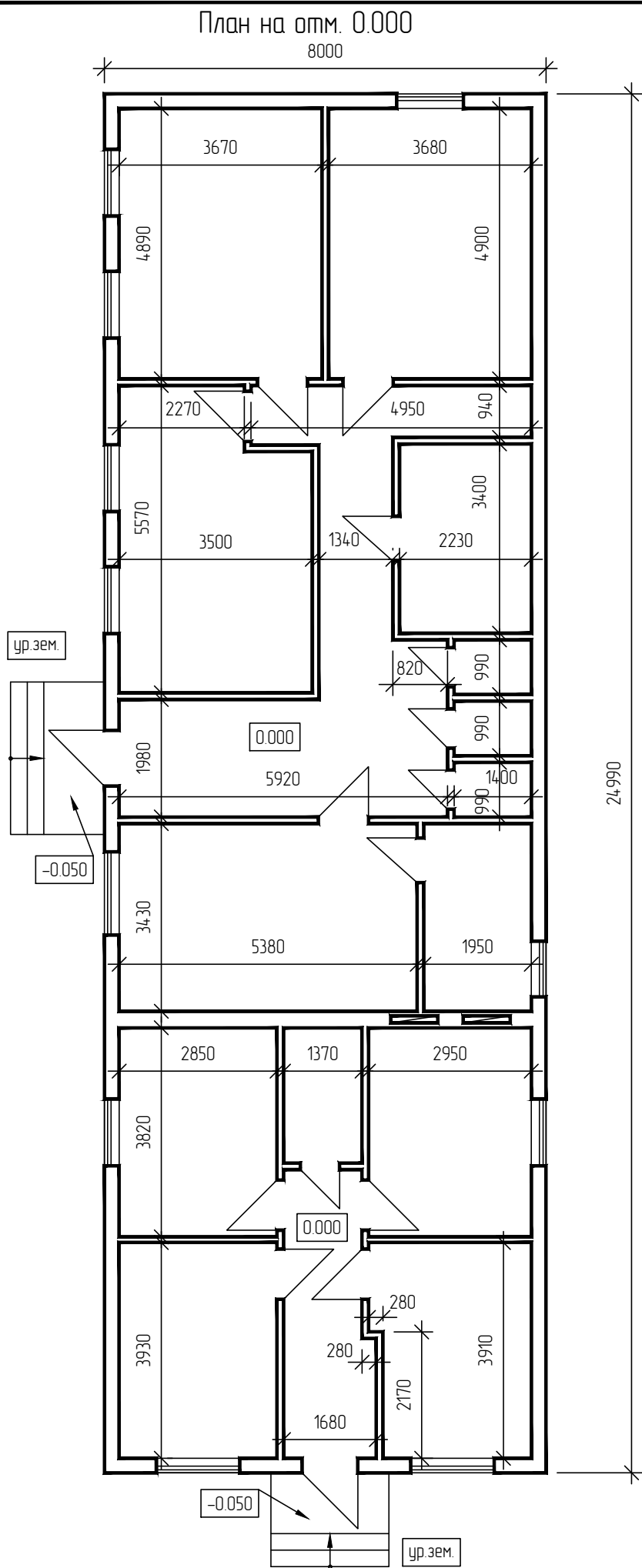
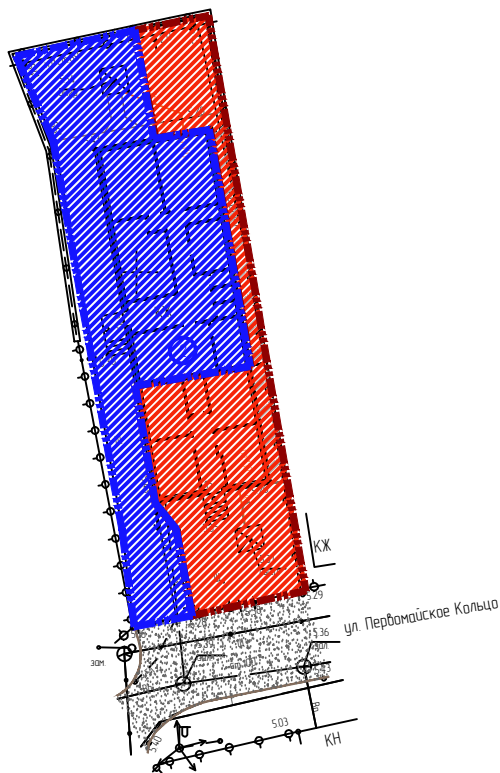




Схема разграничения земельного участка по факту пользования



Условные обозначения:

-  – Земельный участок жилого блока №1 (по факту пользования)
-  – Земельный участок жилого блока №2 (по факту пользования)

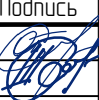

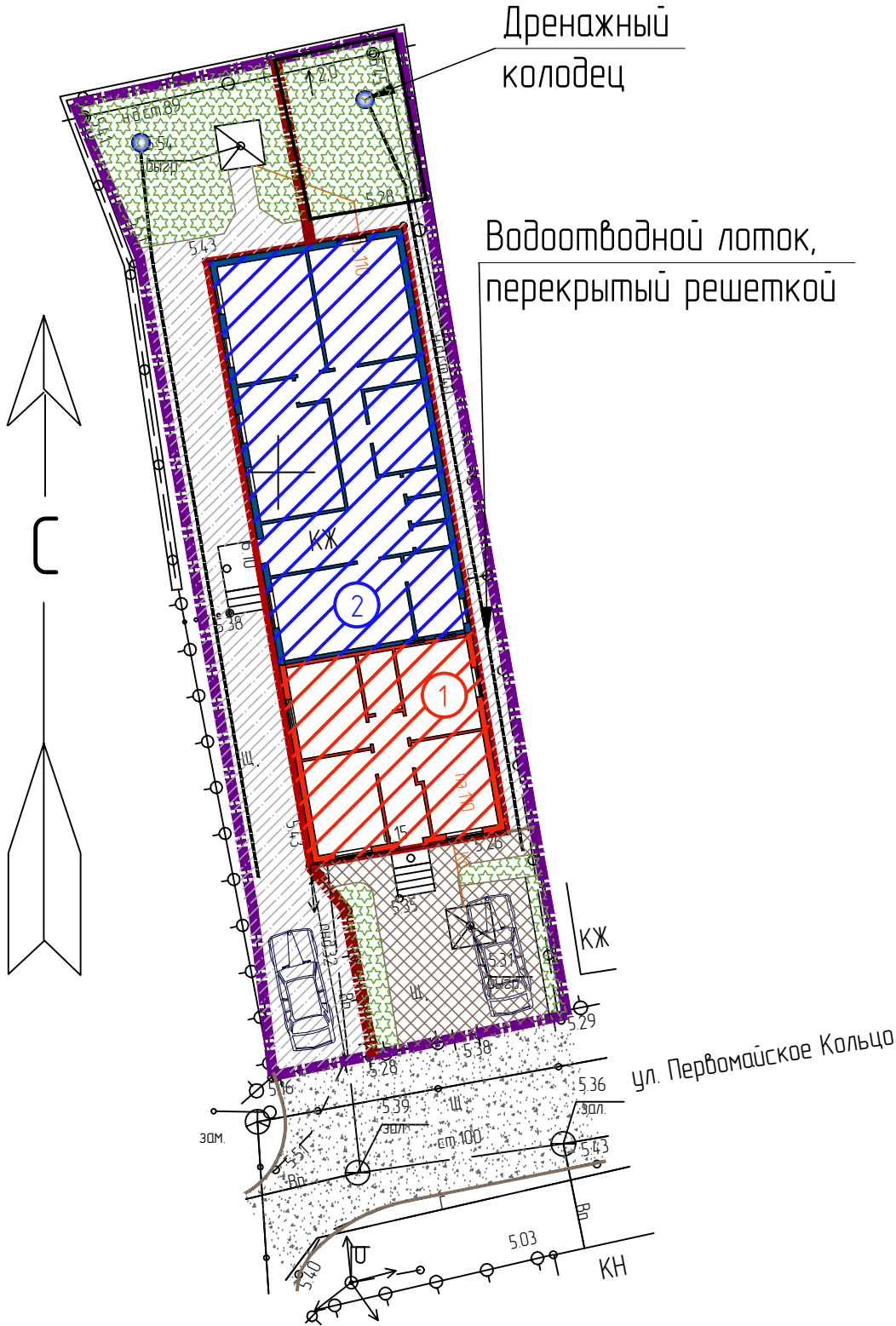
						31/2024-AP			
						Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома (жилые помещения-жилые блоки) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.024		ПП	29	
Архитектор	Шалтуянова С.С.				04.024	План на отм. 0.000, схема разграничения земельного участка по факту пользования		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

- Границы земельного участка
- Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
- Озеленение
- Асфальтобетонное покрытие
- Тротуарная плитка
- Щебеночное покрытие
- Жилой блок №1
- Жилой блок №2

Площадь помещений жилого блока № 1 – 55.70 м2
Площадь помещений жилого блока № 2 – 115.10 м2

Экспликация зданий и сооружений на участке

№ п/п	Наименование здания и сооружения	Примечание
1	Жилой блок 1	
2	Жилой блок 2	
31/2024-AP		
Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома (жилые помещения-жилые блоки) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	04.024
Архитектор	Шалтуянова С.С.	04.024
Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома		Стадия
		Лист
		Листов
Схема планировочной организации земельного участка		АПБ
		Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Примечание

Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы: ИП "Рыбин Н.А." в ноябре 2023 г.

Ситуационный план домовладения по данным технического паспорта МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 27.02.2023 г.

Фотофиксация



Каждый блок имеет
отдельный вход с улицы,
разделенный между собой;



Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
				04.024	
31/2024-AP					Лист
					31

Фотофиксация



Каждый блок имеет
индивидуальные системы
отопления, водоснабжения,
вентиляции и подключения к
внешним инженерным сетям



Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
				04.024	
31/2024-AP					Лист
					32